

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Chuang's China Investments Limited

(莊士中國投資有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 298)

**截至2025年3月31日止年度
全年業績之公佈**

Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至2025年3月31日止年度之綜合全年業績如下：

截至2025年3月31日止年度要點

- 本公司權益持有人應佔虧損為394,900,000港元。
- 本集團於截至2025年3月31日錄得現金淨額263,500,000港元。本集團現金儲備總額 (包括債券及證券投資26,800,000港元) 為394,600,000港元，銀行借款為131,100,000港元。
- 每股資產淨值為1.24港元。
- 每股虧損為港幣16.83仙。

綜合收益表

截至2025年3月31日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元 (經重列)
收入	3	86,044	90,607
銷售成本		<u>(134,519)</u>	<u>(207,558)</u>
毛利虧損		(48,475)	(116,951)
其他收入及虧損淨額	5	18,941	(37,437)
銷售及推廣支出		(20,461)	(25,344)
行政費用及其他經營支出		(141,964)	(82,677)
投資物業之公平值變動		<u>(234,294)</u>	<u>(76,084)</u>
經營虧損	6	(426,253)	(338,493)
融資費用	7	(10,582)	(6,170)
攤佔一間合營企業業績	8	<u>12,624</u>	<u>11,609</u>
除稅前虧損		(424,211)	(333,054)
稅項抵免	9	<u>27,745</u>	<u>10,011</u>
本年度虧損		<u><u>(396,466)</u></u>	<u><u>(323,043)</u></u>
應佔：			
權益持有人		(394,944)	(320,738)
非控制性權益		<u>(1,522)</u>	<u>(2,305)</u>
		<u><u>(396,466)</u></u>	<u><u>(323,043)</u></u>
		港幣仙	港幣仙
每股虧損(基本及攤薄)	11	<u><u>(16.83)</u></u>	<u><u>(13.67)</u></u>

綜合全面收益表

截至2025年3月31日止年度

	2025年 千港元	2024年 千港元
本年度虧損	<u>(396,466)</u>	<u>(323,043)</u>
其他全面收益：		
已重列/日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	(3,944)	(120,065)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	<u>(1,809)</u>	<u>(13,178)</u>
已重列/日後或會重列入損益之 其他全面虧損總額	<u>(5,753)</u>	<u>(133,243)</u>
日後或不會重列入損益之項目：		
公平值反映於其他全面收益之 金融資產之公平值變動	<u>(38,926)</u>	<u>(19,744)</u>
本年度其他全面虧損總額	<u>(44,679)</u>	<u>(152,987)</u>
本年度全面虧損總額	<u><u>(441,145)</u></u>	<u><u>(476,030)</u></u>
應佔全面虧損總額：		
權益持有人	(438,571)	(465,323)
非控制性權益	<u>(2,574)</u>	<u>(10,707)</u>
	<u><u>(441,145)</u></u>	<u><u>(476,030)</u></u>

綜合資產負債表
2025年3月31日結算

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		16,964	23,337
投資物業		814,795	1,062,744
使用權資產		1,229	1,335
待發展/發展中物業		120,000	135,750
墓園資產		270,879	273,033
合營企業		296,232	319,645
公平值反映於其他全面收益之金融資產		84,300	123,226
貸款及應收賬款和其他訂金		119,354	219,910
		<u>1,723,753</u>	<u>2,158,980</u>
流動資產			
待售物業		596,435	652,354
墓園資產		713,693	716,846
存貨		49,795	49,795
應收賬款及預付款項	12	42,211	26,830
公平值反映於損益之金融資產		124,021	159,261
現金及銀行結存		367,783	920,141
		<u>1,893,938</u>	<u>2,525,227</u>
所持待售之投資物業	13	–	10,780
		<u>1,893,938</u>	<u>2,536,007</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	14	167,827	246,642
已收取售樓訂金		1,040	–
長期銀行借款之即期部份		9,500	494,473
應付稅項		33,283	33,294
		<u>211,650</u>	<u>774,409</u>
所持待售之負債	13	–	1,860
		<u>211,650</u>	<u>776,269</u>
流動資產淨值		<u>1,682,288</u>	<u>1,759,738</u>
總資產減流動負債		<u><u>3,406,041</u></u>	<u><u>3,918,718</u></u>

	2025年 千港元	2024年 千港元
權益		
股本	117,352	117,352
儲備	<u>2,788,297</u>	<u>3,226,868</u>
股東資金	2,905,649	3,344,220
非控制性權益	<u>82,162</u>	<u>84,736</u>
權益總額	<u>2,987,811</u>	<u>3,428,956</u>
非流動負債		
長期銀行借款	121,600	157,788
遞延稅項負債	222,885	252,911
與非控制性權益之貸款及應付款項	40,078	45,141
其他非流動負債	<u>33,667</u>	<u>33,922</u>
	<u>418,230</u>	<u>489,762</u>
	<u><u>3,406,041</u></u>	<u><u>3,918,718</u></u>

附註：

1. 一般資料

Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「本公司」) 為於百慕達註冊成立及在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) 主板上市之有限責任公司。其註冊辦事處地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而在香港之主要營業地點為香港中環遮打道18號歷山大廈25樓。

於2025年3月31日，本公司為Profit Stability Investments Limited擁有61.15%權益之附屬公司。該公司於英屬處女群島註冊成立，為Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「莊士機構」) (於百慕達註冊成立及在聯交所主板上市之有限責任公司) 之全資附屬公司。董事會(「董事會」) 視莊士機構為最終控股公司。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」) 之主要業務為物業發展、投資及買賣，酒店經營及管理，墓園發展及經營，貨品及商品(包括藝術品) 銷售，以及證券投資及買賣。

2. 編製基準

綜合財務報告採用歷史成本法編製，並根據投資物業、公平值反映於其他全面收益之金融資產及公平值反映於損益之金融資產按公平值重估而作出修訂，且沿用香港會計師公會頒佈之所有適用的香港財務報告準則會計準則(「香港財務報告準則」)。

編製符合香港財務報告準則之綜合財務報告須採用若干重大之會計估計。管理層亦須在採用本集團會計政策之過程中作出判斷。除下述者外，編製綜合財務報告所採納之主要會計政策已貫徹應用於所呈列之各個年度。若干上年度的數字已重列以與本年度呈列一致。

(i) 採納準則及詮釋修訂之影響

於截至2025年3月31日止年度，本集團已採納下列準則及詮釋修訂，其對始於2024年4月1日或該日以後之會計期間生效及適用於本集團業務：

香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債
香港詮釋第5號(2020年)	財務報告之呈列－借款人對包含按通知 還款條文之定期貸款之分類

本集團已對採納上述準則及詮釋修訂的影響進行評估，並認為有關採納不會對本集團之業績及財務狀況產生任何重大影響，而本集團之會計政策及綜合財務報告之呈列方式亦不會出現任何重大變動。

(ii) 尚未生效之新訂準則、準則及詮釋修訂及改進

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於2025年4月1日或該日以後之會計期間必須採納，惟本集團尚未提早採納之新訂準則、準則及詮釋修訂及改進：

香港會計準則第21號及 香港財務報告準則第1號(修訂本)	缺乏可交換性 (自2025年1月1日起生效)
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量 (自2026年1月1日起生效)
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產銷售或貢獻 (無強制生效日期)
香港財務報告準則第18號	財務報告之呈列及披露 (自2027年1月1日起生效)
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露 (自2027年1月1日起生效)
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報告之呈列－借款人對包含按通知 還款條文之定期貸款之分類 (自2027年1月1日起生效)
香港會計準則第7號、香港財務報告準則 第1號、香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第10號	香港財務報告準則會計準則年度改進 －第11卷 (自2026年1月1日起生效)

本集團將於上述新訂準則、準則及詮釋修訂及改進開始生效時予以採納。本集團已開始初步評估採納上述新訂準則、準則及詮釋修訂及改進可能產生的影響，並預期有關採納不會對本集團之業績及財務狀況產生任何重大影響，而本集團之會計政策及綜合財務報告之呈列方式亦不會出現任何重大變動。本集團將繼續更詳細地評估。

3. 收入

本年內確認之收入如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元 (經重列)
銷售物業	44,077	49,723
租金收入及管理費	20,089	19,579
銷售墓園資產	21,288	18,307
公平值反映於損益之金融資產之利息及其他收入	590	2,998
	<u>86,044</u>	<u>90,607</u>

4. 分部資料

(a) 按業務呈列之分部資料

主要營運決策人(「主要決策人」)為執行董事及高層管理人員。主要決策人審視本集團之內部報告以評估表現及分配資源。管理層根據此等報告釐定經營分部。

主要決策人從營運角度去考慮業務，包括物業發展、投資及買賣，墓園發展及經營，證券投資及買賣和其他業務(包括酒店經營及管理以及貨品及商品銷售)。主要決策人根據分部業績估算去評估經營分部之表現。

按業務呈列之分部資料如下：

	物業發展、 投資及買賣 千港元	基園 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他 及行政 千港元	2025年 總額 千港元
源自客戶合約之收入：					
– 於某一時點確認	44,077	21,288	–	–	65,365
– 隨時間確認	1,581	–	–	–	1,581
源自其他來源之收入	18,508	–	590	–	19,098
收入	<u>64,166</u>	<u>21,288</u>	<u>590</u>	<u>–</u>	<u>86,044</u>
其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>8,622</u>	<u>381</u>	<u>(7,429)</u>	<u>17,367</u>	<u>18,941</u>
經營(虧損)/溢利	(398,111)	2,232	(6,933)	(23,441)	(426,253)
融資費用	(10,582)	–	–	–	(10,582)
攤佔一間合營企業業績	<u>12,624</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>12,624</u>
除稅前(虧損)/溢利	(396,069)	2,232	(6,933)	(23,441)	(424,211)
稅項抵免/(支出)	<u>27,465</u>	<u>(1,071)</u>	<u>1,351</u>	<u>–</u>	<u>27,745</u>
本年度(虧損)/溢利	<u>(368,604)</u>	<u>1,161</u>	<u>(5,582)</u>	<u>(23,441)</u>	<u>(396,466)</u>
分部資產	1,709,913	1,023,337	156,454	431,755	3,321,459
合營企業	<u>296,232</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>296,232</u>
資產總值	<u>2,006,145</u>	<u>1,023,337</u>	<u>156,454</u>	<u>431,755</u>	<u>3,617,691</u>
負債總額	<u>355,116</u>	<u>250,955</u>	<u>1,253</u>	<u>22,556</u>	<u>629,880</u>
以下為其他分部項目：					
資本支出	47,047	7,932	–	–	54,979
物業、廠房及設備折舊	550	473	–	5,450	6,473
使用權資產折舊	–	95	–	–	95
待發展/發展中物業減值撥備	12,747	–	–	–	12,747
待售物業減值撥備	59,867	–	–	–	59,867
業務應收賬款減值撥備	352	–	–	–	352
其他訂金減值撥備	78,649	–	–	–	78,649
投資物業之公平值虧損	<u>234,294</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>234,294</u>

	物業發展、 投資及買賣 千港元	墓園 千港元	證券投資 及買賣 千港元 (經重列)	其他 及行政 千港元	2024年 總額 千港元 (經重列)
源自客戶合約之收入：					
– 於某一時點確認	49,723	18,307	–	–	68,030
– 隨時間確認	1,763	–	–	–	1,763
源自其他來源之收入	17,816	–	2,998	–	20,814
收入	69,302	18,307	2,998	–	90,607
其他收入及收益/(虧損)淨額	3,856	423	(70,142)	28,426	(37,437)
經營虧損	(252,848)	(3,568)	(68,104)	(13,973)	(338,493)
融資費用	(6,170)	–	–	–	(6,170)
攤佔一間合營企業業績	11,609	–	–	–	11,609
除稅前虧損	(247,409)	(3,568)	(68,104)	(13,973)	(333,054)
稅項抵免/(支出)	13,413	(828)	(2,574)	–	10,011
本年度虧損	(233,996)	(4,396)	(70,678)	(13,973)	(323,043)
分部資產	2,283,415	1,030,435	193,118	857,594	4,364,562
合營企業	319,645	–	–	–	319,645
所持待售之投資物業	10,780	–	–	–	10,780
資產總值	2,613,840	1,030,435	193,118	857,594	4,694,987
分部負債	941,109	253,504	35,109	34,449	1,264,171
所持待售之負債	1,860	–	–	–	1,860
負債總額	942,969	253,504	35,109	34,449	1,266,031
以下為其他分部項目：					
資本支出	171,825	11,000	–	–	182,825
物業、廠房及設備折舊	540	458	–	5,702	6,700
使用權資產折舊	1,709	95	–	–	1,804
待售物業減值撥備	154,756	–	–	–	154,756
業務應收賬款減值撥備	365	3,940	–	–	4,305
其他應收款項減值撥備	7,898	–	–	–	7,898
投資物業之公平值虧損	76,084	–	–	–	76,084

(b) 地域分部資料

本集團在多個不同地域經營業務。收入按客戶所在之國家呈列。非流動資產、資產總值及資本支出則按資產所在之國家呈列。按地域呈列之分部資料如下：

	收入		資本支出	
	2025年 千港元	2024年 千港元 (經重列)	2025年 千港元	2024年 千港元
香港	49,579	10,258	46,682	171,756
中華人民共和國(「中國」)	23,190	19,836	7,932	11,000
馬來西亞	13,275	12,090	365	69
法國	—	48,423	—	—
	<u>86,044</u>	<u>90,607</u>	<u>54,979</u>	<u>182,825</u>
	非流動資產(附註)		資產總值	
	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元
香港	176,421	187,370	1,297,987	1,935,273
中國	1,065,668	1,364,866	2,033,520	2,491,514
馬來西亞	278,010	263,608	286,184	268,200
	<u>1,520,099</u>	<u>1,815,844</u>	<u>3,617,691</u>	<u>4,694,987</u>

附註：列於地域分部之非流動資產為除公平值反映於其他全面收益之金融資產、貸款及應收賬款和其他訂金以外之非流動資產。

5. 其他收入及虧損淨額

	2025年 千港元	2024年 千港元 (經重列)
銀行存款之利息收入	18,360	38,539
公平值反映於其他全面收益之金融資產之股息收入	—	7,366
公平值反映於損益之金融資產之虧損淨額(附註)	(8,516)	(71,267)
出售一個投資物業之虧損淨額(附註13)	(437)	—
出售物業、廠房及設備之收益淨額	1,002	89
匯兌收益/(虧損)淨額	2,240	(13,446)
已沒收售樓訂金	635	—
應付建築成本超額撥備之回撥	3,297	—
其他	<u>2,360</u>	<u>1,282</u>
	<u>18,941</u>	<u>(37,437)</u>

附註：該金額包括公平值反映於損益之金融資產之出售收益淨額700,000港元(2024年：76,000,000港元)及公平值虧損淨額9,200,000港元(2024年：147,300,000港元)。

6. 經營虧損

	2025年 千港元	2024年 千港元
經營虧損已扣除：		
已售物業成本	42,194	32,110
已售墓園資產成本	7,945	7,369
物業、廠房及設備折舊	6,473	6,700
使用權資產折舊	95	1,804
待發展/發展中物業減值撥備(附註)	12,747	–
待售物業減值撥備(附註)	59,867	154,756
業務應收賬款減值撥備	352	4,305
其他訂金減值撥備	78,649	–
其他應收款項減值撥備	–	7,898
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	29,735	32,092
退休福利成本	2,003	2,182

附註：該等金額於截至2025年及2024年3月31日止年度在銷售成本入賬。

7. 融資費用

	2025年 千港元	2024年 千港元
下列項目之利息支出		
銀行借款	17,086	41,937
租賃負債	1	7
	<u>17,087</u>	<u>41,944</u>
於發展中物業中資本化之數額	(6,505)	(35,774)
	<u>10,582</u>	<u>6,170</u>

就物業發展借入之資金採用之資本化利率介乎每年5.17%至5.74%(2024年：5.89%至6.31%)。

8. 攤佔一間合營企業業績

綜合收益表所列攤佔一間合營企業溢利12,624,000港元(2024年：11,609,000港元)包括截至2025年3月31日止年度來自合營企業夥伴之全資附屬公司的租金收入約16,854,000港元(2024年：17,317,000港元)。

9. 稅項抵免

	2025年 千港元	2024年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	2,391	1,986
中國土地增值稅	882	–
海外利得稅	–	3,782
遞延稅項	(31,018)	(15,779)
	<u>(27,745)</u>	<u>(10,011)</u>

鑒於本集團承前之稅務虧損足可抵銷其本年度之估計應課稅溢利，或於本年度並無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備(2024年：相同)。中國企業所得稅及海外利得稅則根據本年度之估計應課稅溢利分別按中國及本集團經營業務所在國家之稅率計算。中國土地增值稅根據土地升值(即物業銷售收益減去可扣除支出，包括土地成本和發展費用)按30%至60%之遞增率徵收。

截至2025年3月31日止年度，攤佔合營企業之即期稅項支出為893,000港元(2024年：731,000港元)，已於綜合收益表列為「攤佔一間合營企業業績」。

10. 股息

於2025年6月26日，董事會議決不建議派付截至2025年3月31日止年度之末期股息(2024年：無)。截至2025年3月31日止年度並未派付中期股息(2024年：無)。

11. 每股虧損

每股虧損乃根據權益持有人應佔虧損394,944,000港元(2024年：320,738,000港元)及本年度內已發行股份之加權平均數2,347,035,316(2024年：2,347,035,316)股計算。

由於本年度及上年度並無潛在具攤薄作用之已發行股份，故每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

12. 應收賬款及預付款項

出售物業及墓園資產之應收款項按各別合約之條款結付。租金收入及管理費乃預先收取。

本集團之業務應收賬款主要為出售物業及墓園資產以及投資物業之租金收入及管理費之應收款項。本集團業務應收賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
少於30天	136	50
31至60天	12	54
61至90天	1	—
超過90天	109	4
	<u>258</u>	<u>108</u>

根據本公司於2021年2月11日及2021年5月14日所公佈出售位於中國番禺區的物業項目之買賣協議，其中有一項遞延代價，金額為人民幣25,000,000元(相等於約26,800,000港元)之應收遞延稅項，應由買方於2025年5月14日或之前向本集團支付。因此，於2025年3月31日，該應收款項由非流動資產項下之貸款及應收賬款重列為流動資產項下之應收賬款及預付款項，本集團已於上述日期收到該筆款項。

13. 所持待售之投資物業及負債

於2024年3月30日，本公司之間接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價人民幣10,000,000元(相等於約10,800,000港元)出售位於中國番禺區的一個住宅投資物業。於2024年3月31日前已收按金人民幣500,000元(相等於約539,000港元)。因此，於2024年3月31日，該投資物業及其相關遞延稅項負債已分別重列為「所持待售之投資物業」及「所持待售之負債」。該項交易已於2024年5月完成，並於本年度錄得出售虧損淨額400,000港元。

14. 應付賬款及應計費用

本集團業務應付賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
少於30天	1,226	1,254
31至60天	—	38
	<u>1,226</u>	<u>1,292</u>

應付賬款及應計費用包括本集團物業及墓園項目建築費用之應付款項及應計費用102,932,000港元(2024年：131,152,000港元)。

15. 財務擔保

於2025年3月31日，若干附屬公司已給予銀行合共3,696,000港元(2024年：4,396,000港元)擔保，以獲該等銀行為該等附屬公司在中國所售物業之買家提供按揭貸款。

16. 承擔

於2025年3月31日，本集團就物業項目及物業以及公平值反映於損益之金融資產已簽約惟未撥備之承擔分別為2,868,000港元(2024年：49,122,000港元)及30,199,000港元(2024年：37,091,000港元)。

17. 資產抵押

於2025年3月31日，本集團已將若干賬面總值168,030,000港元之資產(包括投資物業)(2024年：994,995,000港元，亦包括待售物業)作為抵押，以便附屬公司取得銀行信貸融資。

18. 資本支出

於截至2025年3月31日止年度，本集團就物業、廠房及設備，以及物業項目及墓園資產已分別支銷購買費用和發展費用87,000港元(2024年：137,000港元)及54,892,000港元(2024年：182,688,000港元)。

管理層討論及分析

業績回顧

於回顧年度，本集團收入為約86,000,000港元(2024年：90,600,000港元)，包括如下：

- 於本年度的物業銷售額為約44,100,000港元(2024年：49,700,000港元)，其主要為香港鴨脷洲弦岸已售物業完成交付之金額；
- 租金及管理費收入為約20,000,000港元(2024年：19,600,000港元)；
- 來自證券投資及買賣之收入為約600,000港元(2024年：3,000,000港元)，其為來自債券投資之利息及其他收入；及
- 於中華人民共和國(「中國」)的墓園資產銷售額為約21,300,000港元(2024年：18,300,000港元)。

於回顧年度，主要因應物業市場的現況而錄得待售物業弦岸之減值撥備，故錄得毛利虧損48,500,000港元(2024年：117,000,000港元)。

其他收入及虧損淨額錄得收入淨額約18,900,000港元(2024年：虧損淨額37,400,000港元)，包括銀行利息收入18,400,000港元(2024年：38,500,000港元)及因於結算日按市值評估而產生之債券及其他投資虧損淨額8,500,000港元(2024年：71,300,000港元)。其他收入及虧損淨額的明細載於本報告第10頁附註5內。

投資物業公平值變動錄得虧損234,300,000港元(2024年：76,100,000港元)，主要源自本集團中國遼寧省鞍山市之投資物業(2024年：相同)。

在成本方面，銷售及推廣支出約為20,500,000港元(2024年：25,300,000港元)，主要為弦岸於回顧年度的銷售及推廣支出。行政費用及其他經營支出約為142,000,000港元(2024年：82,700,000港元)，當中包括就位於中國鞍山市之發展項目錄得減值撥備約78,600,000港元(2024年：無)。若不計及該撥備，行政費用及其他經營支出約為63,400,000港元(2024年：82,700,000港元)，較去年同期減少約23.3%。融資費用增加至約10,600,000港元(2024年：6,200,000港元)，主要由於回顧年度弦岸竣工後利息資本化減少。攤佔一間合營企業溢利為約12,600,000港元(2024年：11,600,000港元)。稅項抵免為約27,700,000港元(2024年：10,000,000港元)，主要由於年內錄得投資物業之公平值虧損產生遞延稅項負債之回撥(2024年：相同)。

總括上述事項而言，截至2025年3月31日止年度，本公司權益持有人應佔虧損為394,900,000港元(2024年：320,700,000港元)。每股虧損為港幣16.83仙(2024年：港幣13.67仙)。

股息

面對目前欠缺明朗的營商環境，為保持穩健之現金狀況，董事會議決不建議派付截至2025年3月31日止年度之末期股息(2024年：無)。本年度並未派付中期股息(2024年：無)。

業務回顧

A. 投資物業

本集團於香港、中國及馬來西亞持有以下投資物業組合，提供穩定及經常性租金收入。

1. 香港新界屯門業旺路弦坊(擁有100%權益)

弦坊之總樓面面積(「總樓面面積」)約為24,375平方呎，為一幢兩層高的商業裙樓，設有16個商舖及12個商業停車位，其中9個商舖及若干停車位已分別出租予獨立第三方，每年租金收入合共約2,900,000港元。本集團將繼續推廣餘下舖位及停車位，以賺取租金收入。於2025年3月31日，該物業以估值約168,000,000港元列賬。

2. 遼寧省鞍山市莊士•中心城(擁有100%權益)

莊士•中心城設有一幢6層高的商業裙樓，總樓面面積合共約29,600平方米。在該裙樓上建有兩座分別為27及33層高的雙子大廈(AB座及C座)，總樓面面積合共約62,700平方米。

鞍山經濟仍然疲弱，其中商業和租賃活動進展緩慢。於回顧年度，本集團已將若干住宅單位出租予多個租戶，租金收入總額約為人民幣600,000元(相等於約700,000港元)。本集團將探索更多招商方案以推廣和出租商業裙樓及雙子大廈的住宅單位。

鞍山市正面臨嚴重的人口流失。根據政府統計數據，鞍山市持續錄得人口淨流出，突顯當地物業市況下滑及前景黯淡。住宅及零售市場均持續低迷，存貨滯銷，買家興趣有限，令出售或出租單位及商業裙樓的難度日益增加。鑒於市道疲弱，配備基本裝修的可資比較住宅單位售價約為每平方米人民幣3,000元至人民幣3,500元。即使以上述售價出售，

成交宗數仍不甚理想。由於莊士•中心城的大部分住宅單位為毛坯房，未配備基本裝修，故應採用每平方米人民幣800元至人民幣1,000元的折扣。零售/商業市場方面，鞍山市核心零售區內有多個購物中心或酒店大廈閒置或荒廢，反映零售市場疲弱。消費能力偏低，加上網絡購物過度發展，導致眾多商場出現凋敝狀況。無論從人口下跌或商品房銷售量減少的角度來看，供需兩面均釋出負面訊號。因此，該物業於2025年3月31日的估值進一步降至人民幣307,800,000元(相等於約329,400,000港元)，其中商業裙樓為人民幣94,000,000元，雙子大廈為人民幣213,800,000元，使回顧年度內錄得投資物業公平值虧損淨額人民幣208,400,000元(相等於約225,000,000港元)。鑒於鞍山經濟及樓市疲弱，本集團將物色合適機會出售該項目。

3. 福建省廈門市之酒店及度假村別墅(擁有59.5%權益)

該酒店及度假村別墅位於廈門市思明區，由本集團開發一幢6層高共100間客房的酒店大樓(總樓面面積為8,838平方米)及30幢別墅(總樓面面積合共約9,376平方米)。於2025年3月31日，該等物業以估值人民幣383,200,000元(包括酒店估值人民幣171,200,000元及30幢別墅估值人民幣212,000,000元)列賬。本集團應佔估值約為人民幣228,000,000元(相等於約244,000,000港元)，而本集團所佔的總投資成本則約為人民幣128,500,000元(相等於約137,500,000港元)。

於回顧年度，酒店大樓及23幢別墅已出租予廈門佻家鷺江酒店，以「鷺江•佻家酒店」經營業務。於本報告日期，另有5幢別墅出租予獨立第三方，且本集團正積極推廣餘下2幢目前空置的別墅，以賺取更多租金收入。該酒店及度假村別墅的每年租金收入合共約人民幣19,600,000元(相等於約21,000,000港元)。

4. 廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣之一幢別墅(出售前擁有100%權益)

於2024年3月30日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價人民幣10,000,000元(相等於約10,800,000港元)出售該別墅。該出售已於2024年5月完成。本集團已收取現金所得款項淨額約人民幣8,800,000元(相等於約9,500,000港元)。

根據本公司於2021年2月11日及2021年5月14日所公佈出售位於中國番禺區的物業項目之買賣協議，其中有一項遞延代價為人民幣25,000,000元(相等於約26,800,000港元)，已由買方於2025年5月時向本集團支付。

5. 廣東省東莞沙田之商業物業(擁有100%權益)

本集團於東莞沙田擁有一幢4層高的商業樓宇，提供商業、零售及寫字樓用途，總樓面面積合共約4,167平方米。於2025年3月31日，該物業的估值為人民幣34,200,000元(相等於約36,600,000港元)。於回顧年度，該物業其中一層已出租予中國人壽東莞分公司作辦公室用途，租約已於2024年6月30日到期。另有一層及地面層已分別出租予獨立第三方作健身房及零售用途。每年租金收入總額約為人民幣700,000元(相等於約800,000港元)。本集團將繼續進行招商，以出租該物業的空置單位。

6. 馬來西亞吉隆坡蘇丹依斯邁路莊士大廈(擁有100%權益)

莊士大廈位於市中心核心地段，毗鄰坐落在吉隆坡中心商業區樞紐及著名購物地段的地標購物中心Pavilion KL。莊士大廈建於一幅永久業權地塊之上，為一幢29層高辦公大樓，其商舖及寫字樓面積約為254,000平方呎(其可出租淨面積總數約為195,000平方呎)，並設有298個停車位。於2025年3月31日，該物業的估值為158,100,000馬來西亞元(相等於約277,100,000港元)，相當於可出租淨商舖及寫字樓面積的平均呎價為每平方呎約811馬來西亞元(相等於約1,421港元)。

莊士大廈已出租予多個租戶，租用率約為63%，每年租金收入約為5,500,000馬來西亞元(相等於約9,600,000港元)。本集團將尋求適當策略以加快此項投資之回報。

本集團將物色合適機會出售其投資物業，以加強本集團的現金儲備及財務狀況。

B. 物業發展

1. 香港鴨脷洲平瀾街8號弦岸(擁有100%權益)

該物業的地盤面積約為4,320平方呎，可發展總樓面面積約為40,000平方呎。該物業已發展為一幢27層高的商住大廈，共105個住宅單位，包括住客會所設施，以及設於基座之商舖。建築工程已完成，且已於2024年6月13日取得竣工入伙紙。預售已於2024年4月展開，合共有43個

住宅單位推出市場銷售。截至本報告日期止，已售出29個單位，總銷售額約為143,500,000港元。於回顧年度，已完成出售之10個住宅單位已交付予買家，相關銷售額為43,700,000港元，並已在本集團財務報告中確認為收入。餘下19個住宅單位銷售額為99,800,000港元，預計將於截至2026年3月31日止財政年度完成交付。此外，截至本報告日期止，本集團已將12個住宅單位出租，每年租金收入合共為2,600,000港元，以從該項目賺取更多收入。

受物業市況下跌的影響，於回顧年度，本項目錄得進一步減值撥備約59,900,000港元(2024年：154,800,000港元)。本集團將密切留意香港物業市況，以適時推廣及銷售餘下住宅單位及商舖。

2. 遼寧省鞍山市莊士廣場(擁有100%權益)

莊士廣場毗鄰莊士•中心城，為本集團通過政府土地拍賣購入於鐵東區核心地段的第二幅土地，土地面積約為39,449平方米。該地塊按歷史成本約人民幣167,000,000元(相等於約178,700,000港元)在本集團財務報告中列為「訂金」。由於政府機關與當地鐵路公司尚未能妥善整合約1,193平方米之土地業權，故本集團一直與當地部門就有關土地面積減少進行協商。誠如上文莊士•中心城之討論所詳述，鑒於鞍山經濟及市道疲弱，以及當地政府部門在政策及執行方面的不確定，於回顧年度就該發展項目計提減值撥備約78,600,000港元(2024年：無)。本集團將繼續物色機會出售該項目。

3. 湖南長沙(擁有69%權益)

本集團擁有位於長沙市的物業發展項目69%實際權益，而本集團於中國合營公司作出的歷年投資成本總額約為23,800,000港元。中國合營公司的自願清算已接近最後階段。根據清算組對中國合營公司資產及負債的評估，在長沙市道疲弱的不利影響下，中國合營公司股東可獲得的分配數額可能不多，但實際結果仍將視乎清算程序的最終結果而定。因估計該中國合營公司已處於淨負債狀況，因此其在本集團綜合財務報告內之綜合淨值並不重大。

4. 四川成都(擁有51%權益)

本集團持有位於成都市武侯區一個項目51%發展權益。本集團於該項目的歷史賬面成本約為人民幣123,800,000元(相等於約137,900,000港元)，當中已計及本集團於2021年8月透過法院執行收到的部份判決款項約人民幣12,900,000元(相等於約13,800,000港元)。鑒於收回判決款項的進展緩慢，本年度錄得撥備約為12,700,000港元(2024年：7,900,000港元)。本集團將繼續探索各種方法以收回投資。

5. 其他

誠如過往所報告，本集團已獲得北京法院的判決，要求有關四合院登記業主將業權登記予本集團的指定持有人。一間四合院已於過往年度完成登記，而另一間四合院的登記程序正在進行中。本集團將持續監察並跟進相關進展。

C. 廣東省四會市聚福寶(擁有86%權益)

聚福寶華僑陵園屬於四會市的經營性墓園，由當地政府機關同意安排約518畝之土地作為發展。聚福寶華僑陵園按分期開發方式發展。第一期佔地約100畝已完成開發5,485幅墓地、一座陵塔提供550個骨灰龕位及一幢行政及客戶服務大樓。

餘下418畝土地將分別為第二期至第五期發展。根據第二期至第五期之經修訂總規劃，268畝土地將可興建約36,726幅墓地，另150畝則規劃為道路及綠化帶。第二期至第三期已取得約143畝之土地使用權，其將可建合共約22,212幅墓地。而第四期至第五期已取得約5.2畝之土地使用權，另外還需取得約119.8畝之土地配額，以興建合共約14,514幅墓地。至於150畝的道路及綠化帶規劃，聚福寶將按當地部門的要求確定有關安排。於回顧年度，第二期及第三期之道路已開始施工。而其他土地部份的地盤平整及建造工程亦正在進行中。

於2025年3月31日，墓園資產(包括非控制性權益)以賬面成本約人民幣920,000,000元(相等於約984,600,000港元)列賬。

聚福寶已取得全面營銷執照，不僅可於中國銷售，亦包括向海外華僑以及香港、澳門及台灣居民銷售。於2025年3月31日，項目約有2,532幅墓地及521個骨灰龕位可供出售。聚福寶將檢討其銷售及市場推廣策略，並在其品牌建立及客戶服務方面採取更積極主動的措施。

D. 證券投資

1. 投資於北海集團有限公司(「北海」)及中漆集團有限公司(「中漆」)

於2025年3月31日，本集團擁有北海約19.35%權益及中漆約0.6%權益，該兩間公司均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。北海及其附屬公司主要從事房地產業務，並透過其擁有75%權益的附屬公司中漆則主要從事以自家品牌製造及銷售油漆產品，並放眼於中國市場。

鑒於北海及中漆於2025年3月31日之股份收市價分別為每股0.225港元(2024年：每股0.33港元)及每股0.213港元(2024年：每股0.26港元)，本集團於北海及中漆的投資賬面總值約為84,200,000港元(2024年：123,200,000港元)。賬面值變動於財務報告內以「儲備」入賬。

2. 投資於上市公司債券及其他投資

於2025年3月31日，本集團持有124,000,000港元之投資，當中26,600,000港元為上市公司債券投資，200,000港元為在聯交所上市之證券投資，而餘下97,200,000港元為其他投資。

自上個財政年度以來，本集團已贖回/出售及接納若干上市公司債券投資的重組對換。於回顧年度，本集團投資錄得除稅前虧損淨額7,900,000港元，當中包括來自債券投資之利息及其他收入600,000港元、出售投資之收益淨額700,000港元，以及主要因於結算日按市值評估所持投資而產生之投資未變現公平值虧損淨額9,200,000港元。未變現公平值虧損屬會計虧損，對本集團現金流量並無造成直接影響。截至本年度期後，本集團繼續尋求及把握機會精簡債券組合，並已將綠地全球投資有限公司的所有債券在市場出售，並錄得收益。

本集團的其他投資(其中約19,400,000港元以人民幣為單位，及約77,800,000港元以美元為單位)包括金融科技公司、創投平台、高科技公司及投資基金(未於或剛於市場上市)。除了於上年度已收回金額為人民幣6,000,000元的款項外，於回顧年度，本集團更已悉數贖回原始本金為人民幣30,000,000元的投資。本集團將繼續不時監控其相關投資組合之表現。

財務回顧

資產淨值

於2025年3月31日，本公司權益持有人應佔之資產淨值達2,905,600,000港元。每股資產淨值為1.24港元。

財務資源

於2025年3月31日，本集團之現金及銀行結存為367,800,000港元(2024年：920,100,000港元)，所持債券及證券投資為26,800,000港元(2024年：18,700,000港元)，合共394,600,000港元(2024年：938,800,000港元)。於同日，本集團之銀行借款為131,100,000港元(2024年：652,300,000港元)。按此基準，本集團錄得現金淨額263,500,000港元(2024年：286,500,000港元)，因此淨負債與資本比率之計算並不適用(2024年：相同)。

本集團約85.4%之現金、銀行結存、債券及證券投資以港元及美元為單位，12.7%以人民幣為單位，其餘1.9%則以其他貨幣為單位。本集團所有銀行借款均以港元為單位。

根據貸款協議所載之協定預設還款日期，且不計及任何按通知還款條文之影響，本集團約7.3%之銀行借款須於第一年內償還，7.3%須於第二年內償還，其餘85.4%須於第三至第五年內償還。

外幣匯兌風險

如本公佈「業務回顧」一節所述，除香港外，本集團在中國及馬來西亞也有經營業務，在該等地區之收入及主要成本項目均以當地貨幣為單位。因此，預計該等貨幣匯率之任何波動對本集團之營運均不會有重大影響。然而，由於本集團之綜合財務報告乃以港元呈列，並且本集團持有若干以外幣為單位之貨幣資產及負債，本集團之財務狀況將受該等外幣之匯兌風險所影響。本集團將不時密切留意有關之匯兌風險。

展望

本集團繼續對全球經濟前景持謹慎態度。在中國方面，隨著中央政府實施多項支持政策，包括降低首期付款和按揭利率，以及放寬購房限制，房地產市場已逐步穩定並呈現穩步復甦跡象。在香港方面，隨著香港政府實施多項人才入境計劃及放寬按揭貸款限制等新措施，加上利率下調，預計房地產市場將逐步復甦。在此環境下，本集團將不斷優化業務之餘，亦繼續物色機會，旨在增加現金儲備，為股東帶來最大回報。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)訂於2025年9月15日(星期一)舉行。為確定有權出席股東週年大會及於會上投票之股東名單，本公司將於2025年9月10日(星期三)至2025年9月15日(星期一)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，股東須於2025年9月9日(星期二)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司在香港之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理登記手續。

員工

本集團著重訓練及栽培人才，銳意打造充滿活力及熱誠之工作氣氛，吸引各業菁英效力。於2025年3月31日，本集團聘有72名員工。本集團為其員工提供其他福利，包括酌定獎金、雙糧、供款公積金、購股權及醫療保險。在有需要時，本集團亦會提供員工培訓計劃。

買賣本公司之證券

本公司於年內概無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於年內概無買賣本公司之任何上市股份。

企業管治

本公司於截至2025年3月31日止年度內均有遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1－企業管治守則(「管治守則」)之守則條文。

本公司已成立審核委員會以審視及監督本公司之財務報告程序、風險管理及內部控制，並檢討與核數師之關係。審核委員會已依照有關要求召開會議，審閱本集團截至2025年3月31日止年度之綜合業績。現任審核委員會成員為石禮謙先生、范駿華先生及吳傑莊博士(均為本公司獨立非執行董事)。

本公司亦已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經向本公司全體董事作出特別查詢後，本公司已接獲彼等確認均有遵守標準守則所訂之標準。

根據將於2025年7月1日生效的管治守則第B.3.5條規定，執行董事李美心小姐獲委任為本公司提名委員會(「提名委員會」)成員，自2025年7月1日起生效。提名委員會成員將包括石禮謙先生、范駿華先生、吳傑莊博士及李美心小姐。

初步公佈之審閱

有關本集團截至2025年3月31日止年度業績之本初步公佈所載的數據，已獲本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意與本集團本年度之綜合財務報告初稿所列之數額相符。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作並不構成香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出之核證聘用，故此羅兵咸永道會計師事務所並無就本初步公佈作出任何核證。

在聯交所網頁內登載業績

本公司截至2025年3月31日止年度之年報(載有上市規則附錄D2第45段規定披露之所有適用資料)將於適當時登載於聯交所之網頁內。

承董事會命
Chuang's China Investments Limited
(莊士中國投資有限公司)
主席
莊家彬

香港，2025年6月26日

於本公佈日期，莊家彬先生、李美心小姐、莊家豐先生及莊家淦先生為本公司之執行董事，黎慶超先生為本公司之非執行董事，而石禮謙先生、范駿華先生及吳傑莊博士為本公司之獨立非執行董事。